

# Ideale Jungfamilienwohnung mit Bildungscampus vor der Tür!



**Objektnummer: 1066**

**Eine Immobilie von value one development GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gastgebgasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	490.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Value One

VIERTEL ZWEI KRIEAU GmbH  
Am grünen Prater 2, Tribüne 2  
1020 Wien

T 0043 1 217 12-0

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



value  
one



value  
one



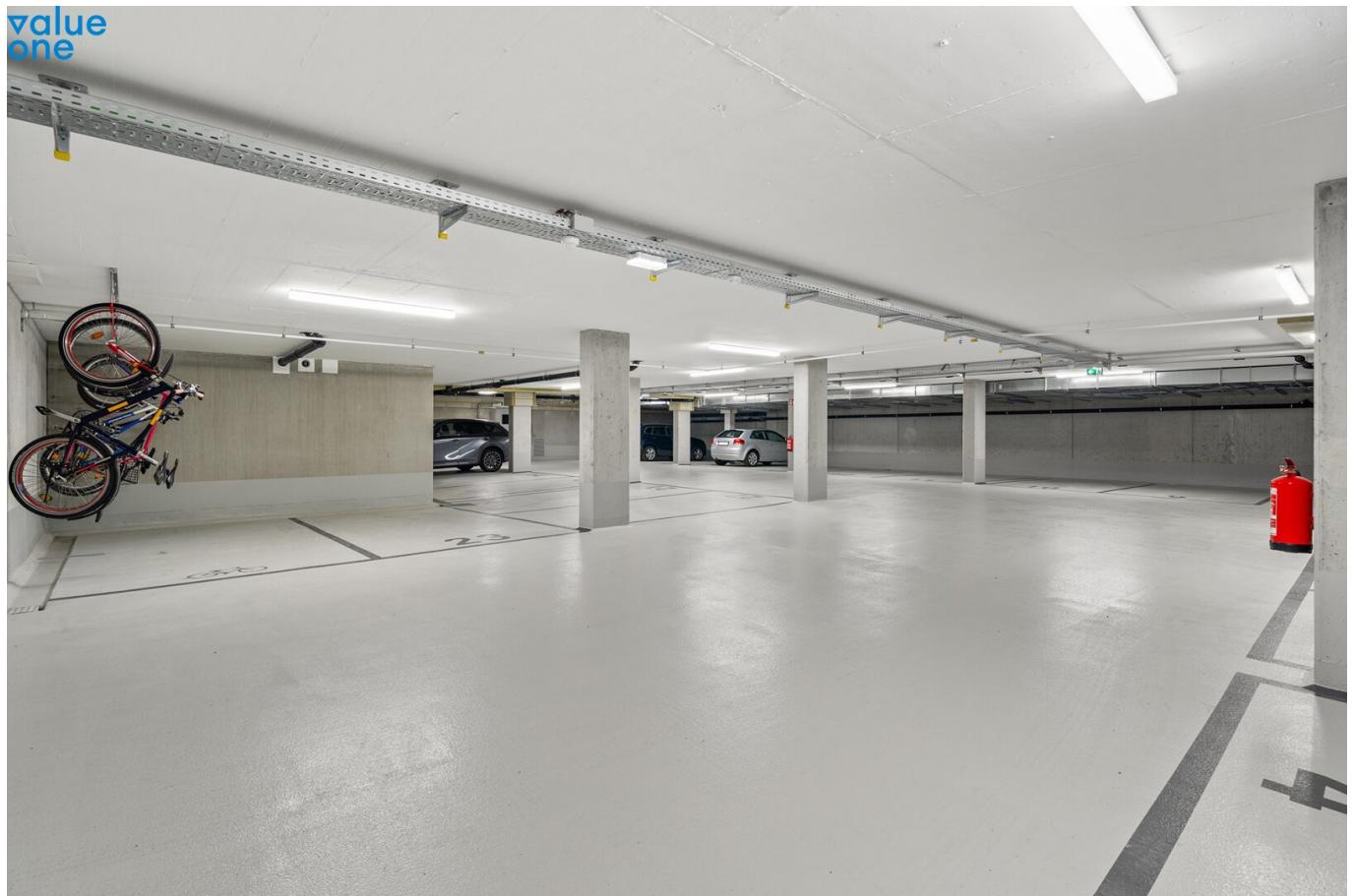
value  
one



value  
one



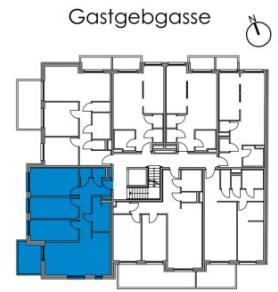
value  
one





**Kult23**  
1230 Wien, Gastgebasse 21

**Wohnung Tür 13**  
**2. Obergeschoss**  
Wohnfläche: 81,11 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,35 m<sup>2</sup>  
Summe: 88,46 m<sup>2</sup>



**Abkürzungen:**

AD	Abschrägte Decke	PH	Perspektive
AR	Abschrank	WM	Waschmaschine
HTT	Handtrockner	VR	Vorraum
FBH	Heizkreisverteiler	KV	Kemperventil
E	Elektroverteiler	RR	Regenröhre
MM	Multimedia-Verteiler	SR	Schrankraum

**Bemerkung:**  
Änderungen infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht geprüft. Die Wohnungs- und Raumabmessungen sind Angabe und können aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilanzahl ändern. Dieser Plan ist zur Veräußerung und Erwerbsebene nicht geeignet. Einzelheiten siehe Baut- und Ausführungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitätkeramik (Badezimmer, Waschstisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einzelne Utensilien sind inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert und symbolisieren lediglich die Einbaulösungswahl.

**value one**  
Beratung und Verkauf:  
value-one development GmbH  
Am Grünem Prater 2, A-1020 Wien  
Telefon: +43 1 217 121-0  
E-Mail: wohnen@value-one.com

# Objektbeschreibung

**Zeitlos, elegant und funktional** präsentiert sich das Kult23 im zukünftigen Kulturviertel von Liesing. Das moderne Wohnhaus mit **38 Apartments** verteilt auf fünf Etagen und zwei Dachgeschosse steht für zeitgemäßen Lifestyle und Wohnkomfort. Die **39 bis 109 m<sup>2</sup>** großen Wohnungen mit ihren **2 bis 4 Zimmern** verfügen über eigene **Balkone, Terrassen oder Gärten**. Der **Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz** fördert den sozialen Austausch untereinander. Dort befindet sich auch ein separates Atelier, das ebenfalls erworben werden kann. Zusätzliches Plus sind die **23 Tiefgaragenplätze**, die sich teilweise zum E-Parkplatz aufrüsten lassen.

Mitten im aufstrebenden Stadtentwicklungsgebiet Atzgersdorf in direkter Lage zum Kulturzentrum F23 und dem **Bildungscampus mit Kindergarten und Schulen** setzt das Kult23 architektonische Akzente. Tauchen Sie ein in ein spannendes Viertel, das Abwechslung garantiert.

Wer in Liesing wohnt, kann sich glücklich schätzen, denn schließlich handelt es sich um einen der **Bezirke mit dem höchsten Freiraumanteil** von Wien. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in nur **35 Minuten** in die **Wiener Innenstadt**. Mit der geplanten **S-Bahn-Station Rosenhügel** wird es noch schneller gehen. Und schon jetzt liegt die **Bushaltestelle 62A** in unmittelbarer Nähe.

## Die wichtigsten Facts:

- 2 bis 4 Zimmerwohnungen
- 39 bis 109 m<sup>2</sup>
- Eichenparkettboden
- Holz-Alu-Fenster mit elektrisch steuerbaren Außenjalousien oder Rollläden
- Fußbodenheizung
- Bauteilaktivierung in den Decken
- AirKey für schlüssellosen Zugang zum Wohnhaus (optional auch für Wohnungstür)

- Jede Wohnung mit Außenfläche und Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz
- 23 Tiefgaragenplätze

**Alle verfügbaren Wohnungen, Pläne und Preisinformationen finden Sie auch unter:**

[Kult23 - Projekthomepage](#)

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.050m  
 Apotheke <525m  
 Klinik <875m  
 Krankenhaus <1.400m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
 Kindergarten <475m  
 Universität <4.225m  
 Höhere Schule <3.900m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
 Bäckerei <175m  
 Einkaufszentrum <1.325m

#### **Sonstige**

Geldautomat <650m  
 Bank <650m  
 Post <1.425m  
 Polizei <1.225m

#### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <1.425m  
Straßenbahn <1.800m  
Bahnhof <875m  
Autobahnanschluss <1.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap